



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
oundr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Benjamin Fietkau
+41 31 633 77 63
benjamin.fietkau@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Biglen
Hohle 19
3507 Biglen

G.-Nr.: 2022.DIJ.6561

04. April 2023

Biglen; Teilrevision Ortsplanung, Änderung BMBV, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 12. Oktober 2022 ist bei uns die Teilrevision der Ortsplanung u.a. mit der Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Baureglement 2009 vom 15. September 2022
- Erläuterungsbericht vom 15. September 2022 resp. 18. November 2022 (nach Mitwirkung)

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Kantonale Denkmalpflege (KDP), Fachbericht vom 16.11.2022

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (E) und Hinweisen (H), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Mit der eingereichten Teilrevision Ortsplanung BMBV strebt die Gemeinde Biglen die technische Umsetzung der BMBV an. Neben der erwähnten Anpassung an die übergeordneten Bestimmungen sind weitere kleinere Anpassungen wie z.B. der Ausgleich von Planungsvorteilen vorgesehen.

Die letzte Revision der Ortsplanung der Gemeinde Biglen wurde am 28. Januar 2010 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt.

Die öffentliche Mitwirkung gemäss Art. 58 BauG ist vom 14. Oktober bis zum 14. November 2022 erfolgt. Mit Schreiben vom 7. Dezember 2022 bestätigt die Gemeinde, dass keine Eingaben zur Mitwirkung bei der Gemeindeverwaltung Biglen eingegangen sind. Zudem wurde der ergänzte Erläuterungsbericht zugestellt.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Teilrevision zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Baureglement (BauR)

Es handelt sich vorliegend um eine Teilrevision der Ortsplanung. Es ist zu beachten, dass für die Inhalte, welche im Rahmen der Teilrevision materiell geändert werden, die Planbeständigkeit mit der Genehmigung neu ausgelöst wird. H

In der nachfolgenden Tabelle sind die Genehmigungsvorbehalte, Hinweise und Empfehlungen entsprechend ihrer Position in der Artikelstruktur dargestellt.

Darstellung / Inhalt der Teilrevision	Die Änderungen gestützt auf die Anpassungen an die BMBV sind in rot markiert. In der Legende sind aber auch «genehmigte Baureglementsänderungen / geltendes Recht» in grüner Schrift ausgewiesen. Es handelt sich dabei um bereits genehmigte und rechtskräftige Änderungen gestützt auf z.B. die Festlegung der Gewässerräume, Ausgleich von Planungsvorteilen etc. Darüber hinaus werden noch vereinzelt kleine Änderungen vorgenommen. Z.B. die Erwähnung des überarbeiteten Zonenplan Naturgefahren und Gewässerräume. Es können zwar genehmigte und rechtskräftige Bestimmungen, welche noch keinen Eingang in das zu revidierende BauR gefunden haben als Änderungen in grün markiert werden. Dabei ist aber darauf zu achten, dass Bestimmungen, welche in derselben Form bereits im bestehenden BauR vorhanden sind, nicht markiert werden. Zudem ist die Formulierung «genehmigte Baureglementsänderungen / geltendes Recht» zu absolut resp. verwirrend. Wie gesehen, finden sich auch Anpassungen an das Musterbaureglement oder sonstige redaktionelle Anpassungen darunter, welche noch nicht genehmigt sind. Zudem sind auch die materiellen Änderungen als solche zu bezeichnen und zu kennzeichnen (z.B. Änderung in Art. 532).	GV
Art. 212 Abs. 2 Bst. d	Abgrabungen sind nur auf einer Fassadenseite und für Hauszufahrten und Eingänge zulässig. Die vorliegende Bestimmung ist gemäss Musterbaureglement zu bereinigen. <i>«Abgrabungen für Hauszufahrten und Eingänge, auf max. einer Gebäudeseite,</i>	GV

	<i>welche eine Breite von 5 m nicht überschreiten, werden nicht an die Höhenberechnung angerechnet.»</i>	
Art. 212 Abs. 2 Bst. e	Wir empfehlen zu definieren, was alles unter vorspringende Gebäudeteile fällt. Für Vordach (vom Hauptdach) ist die korrekte Bezeichnung Dachvorsprung. Mit Vordach sind kleine Dächer z.B. bei Hauseingängen oder über Treppenabgängen gemeint.	E H
Art. 212 Abs. 2 Bst. g, Lemma 4 Art. 414 Abs. 2	Die Bestimmung von Art. 212 Abs. 2 Bst. g (Lemma 4, Attikageschoss) ist ein Widerspruch zu Art. 414 Abs. 2 und ist entsprechend zu bereinigen.	GV
Art. 412	Der Gebäudeabstand ist zu definieren resp. festzulegen.	GV
Art. 414	Damit es im Baubewilligungsverfahren zu keinen Problemen kommt, ist Art 414 dringend wie folgt zu ergänzen und im Gemeindegebiet sind Ortsbildschutzgebiete auszuweisen (vgl. Ausführungen zu Kapitel 4): <i>«In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Bei Bauinventar-Objekten ist nur ein Ausbaugeschoss im Dach zugelassen. Firstoblichter und Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.»</i>	H
Art. 414 Abs. 4	Die Formulierung des zweiten Satzes ist auf «max. 30% des entsprechenden Fassadenabschnitts» anzupassen.	H
Art. 414 Abs. 5	Wir empfehlen dringend, einen neuen Absatz aufzunehmen und die Höhe der technisch bedingten Dachaufbauten zu regeln. Wenn die Höhe, welche technisch bedingte Dachaufbauten der höchste Punkt der Dachkonstruktion überragen dürfen, nicht geregelt wird, gilt für diesen die im Baureglement bedingte max. Höhe. D.h. die technisch bedingten Dachaufbauten dürfen den First nicht überragen.	E H
541	ANF = Abteilung Naturförderung	H
Art. 602	Weil es sich um eine Teilrevision und nicht um eine Gesamtrevision handelt, ist die Bestimmung anzupassen. Mit der vorliegenden Teilrevision treten die <u>Änderungen</u> des Baureglements in Kraft. Wir empfehlen folgende Formulierung aufzunehmen: <i>«Die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus Änderungen des Baureglements, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.»</i>	GV E
604	Artikel 604 von der genehmigten Teilrevision (Festlegung der Gewässerräume) vom 24.02.2021 fehlt.	H
Zonenabstand	Gegenüber der Landwirtschaftszone muss der kleine Grenzabstand eingehalten werden. Diesbezüglich ist ein Artikel aufzunehmen. Wir empfehlen folgende Formulierung aufzunehmen: <i>«Gegenüber der Bauzonengrenze (Grenze zur Nichtbauzone) gelten die ordentlichen Abstände nach Gemeindebaureglement. Für ebenerdige Anlagen und Anlagen, welche max. 1.2 m über massgebendes Terrain hinausragen, gilt ein Zonenabstand von 1.0 m. Die privatrechtlichen Abstandsvorschriften nach Art. 79 ff. EG ZGB sind minimal einzuhalten.»</i>	GV E

	In der Hinweisspalte ist zudem folgende Formulierung aufzunehmen: <i>«Gegenüber der Landwirtschaftszone ist die Regelung eines Abstandes zwingend. Der Abstand beträgt mindestens den kleinen Grenzabstand. Ohne einen solchen Abstand kann die Umgebung eines Gebäudes nicht in der oftmals gewünschten Art gestaltet werden. Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die LWZ ist nicht zulässig. Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit „Näherbaurechten“ unterschritten werden.»</i>	H
Genehmigungs-vermerke	Die Genehmigungsvermerke werden nach dem Anhang aufgeführt. Es fehlt der Vermerk «Publikation» und ist zu ergänzen. Zudem ist unklar, ob der Anhang Teil der baurechtlichen Grundordnung ist.	H

4. ISOS / Bauinventar / Ortsbildschutzgebiete

Biglen ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Dorf von lokaler Bedeutung verzeichnet. Die ISOS-Ortsbilder von regionaler und lokaler Bedeutung werden nicht nachgetragen und stimmen deshalb oft nicht mit der heutigen Siedlungsentwicklung überein. Sie entfalten nicht dieselbe Rechtskraft wie nationale Ortsbilder (Bundesinventare gemäss Art. 5 des NHG). Gleichwohl sind ISOS regional und ISOS lokal wichtige Grundlagen für eine Ortsplanung, Siedlungsentwicklungskonzept, SEin, etc. und sind gebührend zu berücksichtigen. **H**

Im Sinne von Art. 10b BauG dürfen Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Umgebungsschutz). Die Gemeinden haben gemäss Art. 86 BauG Schutzgebiete und entsprechende Schutzvorschriften zu erlassen. Die im Bauinventar bezeichneten Baugruppen bilden dafür die Grundlage. Die Bauinventar - Baugruppen sind im Zonenplan als Schutzzonen (Ortsbildschutzgebiete) auszuscheiden. Der Perimeter eines Ortsbildschutzgebietes muss mindestens dem Umfang der Baugruppe entsprechen, darf jedoch auch grösser sein. **H**

Wir empfehlen dringend, bei der vorliegenden Teilrevision die Bauinventar - Baugruppen im Zonenplan als Ortsbildschutzgebiete auszuscheiden, Schutzvorschriften im BauR aufzunehmen und Art. 511 zu überarbeiten. Damit es im Rahmen des Baubewilligungsverfahren nicht zu Problemen kommt. Da Bauvorhaben, die schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler betreffen, die Bestandteile einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einbezogen werden muss. **E**

5. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Verträge zum Ausgleich von Planungsvorteilen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen sind **vor** der Beschlussfassung über die mehrwertbegründende Planung abzuschliessen (Art. 142d Abs. 4 BauG).

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindegemeinschaft / des Gemeindegemeinschafters einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung / der Sitzung des Gemeinderates / der Sitzung des Gemeindeparlamentes
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen / Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Benjamin Fietkau
Raumplaner

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachbericht)

- Martin.Bieri@biglen.ch
- Syntas Solutions AG, Wasserwerkstrasse 20, Postfach 340, 3000 Bern 13

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- KDP
- AGR (FUS, WIL)